

Ny detaljplan för Fiskalen 11

Osby tätort, Osby kommun, Skåne län

Förslag till detaljplan har varit på samråd under tiden 2021-02-27 – 2021-03-19 i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-02-24.

Förslag till detaljplan har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplan funnits tillgänglig på:

- Samhällsbyggnad, Osby kommun, Västra Storgatan 35, Osby
- Osbys bibliotek, Ö Järnvägsgatan 16, Osby
- Kommunens hemsida www.osby.se

Länsstyrelsens, Lantmäteriets och Trafikverkets yttranden är återgivna i sin helhet. De yttranden som inkommit därutöver har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns att tillgå på kommunhuset, Västra Storgatan 35.

Följande har inkommit med yttranden:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen, 2021-03-17	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten, 2021-03-04	med synpunkter
Trafikverket, 2021-03-15	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden, 2021-03-15	med synpunkter
E.ON, 2021-03-15	med synpunkter
SBVT, 2021-03-15	med synpunkter
Fjärrvärme i Osby AB, 2021-03-12	med synpunkter
Skanova, 2021-03-10	utan synpunkter

ÖVRIGA

Räddningstjänsten Osby, 2021-03-14	med synpunkter
Renée Sundin, 2021-03-18	med synpunkter
BRF Köpmannen, 2021-03-19	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2021-03-17 följande:

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt för bostadsändamål på Fiskalen 11. Avsikten är att utöka byggrätten för att möjliggöra uppförande av ett punkthus. Planområdet ligger i de centrala delarna av Osby utmed Esplanadgatan. Fastighetsytan är cirka 780 kvadratmeter stor. Planområdet avgränsas i norr och söder av vägar, Postgatan och Esplanadgatan samt i öst och västlig riktning av bebyggda fastigheter. Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande. För området gäller fördjupad översiktsplan för Osby tätort, antagen 2010, där området är utpekad för "handel-centrum". Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen och gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå om planområdet är utsatt för buller samt i så fall för vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. I det fall det finns flera bullerkällor behöver beräkningen ta hänsyn till detta. Värdet för buller beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, för samtliga våningsplan, och inte utifrån illustrationsplan

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Planområdet är beläget i äldre miljö, vilket kan innebära en risk för markföroreningar. Länsstyrelsen kan konstatera att kommunens ställningstagande gällande eventuella markföroreningar saknas i planhandlingarna. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken undersöks och bedöms. Om marken är förorenad, ska kommunen även bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *buller* och *markföroreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar: En redogörelse görs av bullersituation och eventuella markföroreningar. Planhandlingarna kompletteras med detta under hälsa och säkerhet.

Lantmäterimyndigheten meddelar i yttrande 2021-03-04 följande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar för Fiskalen 11 har följande noterats:

PLANKARTA

Det ser lite märkligt ut att omkringliggande byggnader är brunmarkerade i olika nyanser.

Blir lite lurad att detaljplanen omfattar ett större område än vad det gör.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

För korsmarken rekommenderas skrivningen ”Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)”.

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

I planbeskrivningen hänvisas till Postgatan och Esplanadgatan, men det är endast Postgatan som finns angiven i plankartan.

PLANBESKRIVNING

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Det saknas bestämmelser om minsta tomtstorlek och exploateringsgrad. Det går således att dela fastigheten i fleras fastigheter trots att tanken med planen inte är att det ska göras.

Kommentar: Färgen tonas ner för omkringliggande byggnader.

Utskriftsformat kompletteras. Korsmarkens formulering korrigeras. Information om grundkartans aktualitet kompletteras samt angivelse om koordinatsystem m.m. Hänvisning till PBL med SFS nummer görs i genomförandebeskrivningen.

Trafikverket meddelar i yttrande 2021-03-15 följande:

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra en större byggrätt för bostadsändamål

Vägar

Planområdet ligger ca 140 m från södra stambanan. Planområdet ligger inte i övrigt i närheten av någon statlig infrastruktur utan angränsande vägar är kommunala.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus) med tanke på att byggnationen hamnar över befintliga fastigheter och då kan komma att påverkas av järnvägsbuller och övrigt trafikbuller.

Luffart

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära påverkan på trafikeringen.

För att i framtiden undvika att t ex uppskjutande byggnadsdelar påverkar kommunikationssystem anser Trafikverket att detaljplanen ska reglera totalhöjd istället för byggnadshöjd. Enligt Trafikverkets bedömning sker ingen påverkan på luftfartens intressen i detta fall.

Kommentar: Bullersituationen utreds. Angivelse om byggnadshöjd behöver kvarstå då reglering av högsta totalhöjd innefattar även skorstenar, hisschakt m.m. Det blir därmed svårt eftersom den exakta utformningen av byggnaden inte är bestämd och riskerar att avvika från förslag till detaljplan.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och byggnämnden meddelar i yttrande 2021-03-15 följande:

Fastigheten är centralt belägen intill centralparken och ingår i stadsbilden kring denna. Gällande detaljplan anger byggrätt för bostad och handel i tre våningar liksom för resten av kvarteret. Befintliga byggnader i kvarteret är i en, två och tre våningar.

Detaljplanen anger att det får uppföras bostadshus med byggnadshöjd om 20 meter. Våningsantal ej angivet. Sannolikt blir sju våningar möjligt. Någon illustration medföljer inte detaljplanen. Det hade dock varit önskvärt när den nya byggnaden så avsevärt avviker från den övriga skalan i kvarteret.

Parkering avses lösas inom planområdet. Parkeringsnorm har tagits fram av kommunen och skall inom kort beslutas. Det hade varit önskvärt att den hade varit med och legat till grund för parkeringsbedömning. Likaså är det önskvärt med en illustration av hur tomten kan disponeras så att både parkering och utrymme för lek och utevistelse kan tillgodoses. Det senare skall enligt lagen prioriteras.

Höga byggnader är inte automatiskt något negativt. En så här hög byggnad kommer emellertid att avvika från all den övriga bebyggelsen i centrum och bidrar inte till en helhet.

Kommentar: Våningsantal som planbestämmelse används inte längre, varför högsta byggnadshöjd används istället. En illustration tas eventuellt fram för byggnaden och tomtens disponering. Dock kan illustrationer tas som sanningar även om det är angivet att det enbart är en illustration. Parkeringsnormen behöver vara en del i planunderlaget när den är fastställd.

E.ON meddelar i yttrande 2021-03-15 följande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom närområdet har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge, se bifogad karta. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Utifrån E.ON:s karta bedöms inte något U-område behövas. E.ON insisterar inte heller på något U-område. Ledningarna bedöms gå i gata. En närmare kabelvisning kan beställas för att ta reda på ledningarnas läge innan byggskedet.

SBVT meddelar i yttrande 2021-03-15 följande:

Skåne Blekinge Vattentjänst AB (SBVT) har tagit del av inkomna handlingar och har inget att erinra i ärendet.

Kommentar: Ingen.

Fjärrvärme i Osby AB meddelar i yttrande 2021-03-12 följande:

Fjärrvärme i Osby AB har inga synpunkter på själva detaljplaneändringen av Fiskalen 11. Däremot tycker vi att det under rubriken Teknisk försörjning ska anges att det finns fjärrvärme i gatan.

Kommentar: Komplettering görs att under teknisk försörjning att fjärrvärme finns i gatan.

Skanova meddelar i yttrande 2021-03-10 följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Inga anläggningar bedöms behöva flyttas.

ÖVRIGA

Räddningstjänsten meddelar i yttrande 2021-03-14 följande:

Utrymning via räddningstjänstens stegutrustning från flerbostadshus.

Det bör framgå i planbeskrivningen att samråd måste ske med räddningstjänsten innan räddningstjänstens stegutrustning tillgodoräknas som alternativ utrymningsväg. Detta krävs då det är räddningstjänstens förmåga, insatstid och höjden till byggnadens översta lägenhetsfönster som styr huruvida räddningstjänstens stegutrustning kan tillgodoräknas som utrymningsväg. Om räddningstjänstens stegutrustning blir tänkt att användas som alternativ utrymningsväg bör det framgå i planbeskrivningen att uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning ska finnas och att utformningen av dessa ska följa byggreglerna. Om inte räddningstjänstens stegutrustning kan användas behöver flerbostadshus förses med Tr2-trapphus, om de överstiger två våningar. Möjligheten till utrymning ska säkerställas i samband med bygglovet.

Avstånd mellan byggnader

Enligt byggreglerna ska avstånd mellan byggnader vara minst åtta meter för att tillfredsställande skydd mot brandspridning ska finnas. Om byggnader ska placeras närmare än åtta meter krävs brandtekniska åtgärder. Räddningstjänsten anser att detta behöver framgå i planbeskrivningen. Avstånd mellan byggnader ska säkerställas i samband med bygglovet.

Kommentar: Komplettering görs i planbeskrivningen att samråd behöver ske med räddningstjänsten innan stegutrustningen kan tillgodoräknas som utrymningsväg. Efter samtal med räddningstjänsten bedöms byggnaden ha en tillfredsställande utformning i detaljplaneskedet utifrån räddningstjänstens synpunkter. Eftersom den tänkta byggnaden kommer placeras närmare än 8 meter krävs brandtekniska åtgärder som behöver hanteras i bygglovet.

Renée Sundin meddelar i yttrande 2021-03-18 följande:

Vi är emot en uppbyggnad av ett sk. Punkthus på Fiskalen 11.

Vänligen boka in ett möte på plats, där vi också kan ta del av ritningar och planering.

Kommentar: Vidare samtal får föras om möte och den tänkta utformningen av byggnaden.

BRF Köpmannen meddelar i yttrande 20121-03-19 följande:

BRF Köpmannen i Osby har på styrelsemöte 2021-03-16 beslutat att lämna följande synpunkter på förslaget.

1. Vi vill att det görs en tredimensionell animerad modell av den tänkta byggnationen och den förses med skuggningssimulering för olika årstider för att vi ska kunna bilda oss en uppfattning om hur skuggning och solreflexer kan komma att påverka vårt hus.
 2. Vi vill att det redovisas var alla bilar som hör till fastigheten ska parkera, parkeringssituationen på Postgatan, Östra Järnväggsgatan och Esplanadgatan är redan idag kaotiskt. Det har förekommit att ambulansen inte har kunnat ta sig fram på Postgatan på grund av parkerade bilar. Vi behöver inte flera hinder i form av parkerade bilar för våra butiker.
 3. Det redovisas ingen plats för utevistelse och lek inom planområdet. Planförfattaren berör endast barnperspektivet i en svepande formulering och hänvisar till en lekplats på andra sidan av Osby mest trafikerade gata.
 4. Vi vill påminna om att det tidigare har legat ett hus på tomten. Detta förstördes vid en eldsvåda och på den tiden var man väldigt generös med att använda skum som släckmedel, (det var innan man insåg att skummet var hälsovådligt) vi förutsätter att planförfattaren har tagit reda på om det kan finnas rester av släckmedel eller andra föroreningar på platsen.
 5. Närheten till Osbysjön och höjdläget för tomten gör att en noggrannare utredning om översvämningsrisker måste göras och tas in i planunderlaget.
 6. Vi konstaterar att samrådet annonserades i tidningen Norra Skåne en vecka efter att samrådstiden började, detta kan göra att vissa upplever samrådstiden för kort.
- När ovanstående synpunkter har arbetats in i planunderlaget måste detaljplaneförslaget skickas ut på förnyat samråd.

Kommentar: En illustration tas fram som visar hur ljuset och eventuella skuggor förhåller sig till sin omgivning.

Bilarna till de nya bostäderna ställer sig till viss del inom fastigheten. Cirka ett 10-tal platser tillskapas. I den mån det finns lediga parkeringsplatser kan bilar placeras utmed Postgatan. Dock är denna gata relativt smal och otillgänglig. Utifrån beskrivningen i yttrandet kan eventuellt en översyn behövas av parkeringssituation om bilar placeras där de inte får stå. Så länge parkering sker där det är tillåtet ska inte någon trafikproblematik uppstå. Enligt parkeringsutredningen som togs fram och finns i slutet av centrumplanen från 2018, är Postgatan mer belastat än Esplanadgatan.

Vissa tider på dygnet, exempelvis vid lunch och eftermiddag, har Postgatans parkeringsplatser en beläggning på cirka 50-80% (gul färg).

Esplanadgatan är konstant grön för de undersökta tiderna, 50% beläggning eller mindre. I förhållande till det låga antalet butiker längs Esplanadgatan, är parkeringsantalet högt, runt 30 parkeringsplatser. Eventuellt kan ett antal av parkeringsplatserna behöva ändras till 24-timmars platser. Behövs några parkeringsplatser till, bör Esplanadgatans lägre parkeringsbeläggning kunna nyttjas.

Gällande lek och ut är detta av stor vikt precis som framförs i yttrandet.

Bland annat står det i PBL 2 kap 7 § att "Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns"

Punkt 4 "lämplig platser för lek, motion och annan utevistelse, och"

Centralparken ligger drygt 20 meter från Fiskalen 11 och cirka 80 meter från en av kommunens mest välbesökta lekplatser. Detta bör anses ligga i nära anslutning till fastigheten.

Gällande det äldre huset som omnämns i yttrandet är det tacksamt med sådan information.

Marken behöver undersökas. Se även Länsstyrelsens yttrande.

En översvämningsanalys för Osbysjön läggs in i planbeskrivningen.

Översvämningsanalysen visar att ingen översvämningsrisk föreligger.

Samhällsbyggnad i Osby, 2021-10-13

Mathias Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Ketil Svensson
Planarkitekt FPR/MSA